

**EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DU TERRITOIRE
DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE**

Séance du 16 octobre 2017

Le 16 octobre 2017 à 18h00, le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de Madame Sylvia BARTHELEMY, Présidente, Monsieur Giovanni SCHIPANI a été désigné secrétaire de séance.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Pascal AGOSTINI ; Philippe AMY ; Patrick ARNOUX ; Sylvia BARTHELEMY ; Alain BOUTBOUL ; Maurice CAPEL ; Laurent COLOMBANI ; Pierre COULOMB ; Bernard DESTROST ; Antoine DI CIACCIO ; Sylvie FANEGO ; Daniel FONTAINE ; Bruno FOTI ; Danièle GARCIA ; Gérard GAZAY ; Sylvia DERAÏ-GIMBERT ; Julie GABRIEL ; Danièle GIRAUD ; Denis GRANDJEAN ; Alain GREGOIRE ; Stéphanie HARKANE ; Muriel HENRY ; André JULLIEN ; Michel LAN ; Jean-Marie LEONARDIS ; Jeannine LEVASSEUR ; Hélène LUNETTA ; Rémi MARCENGO ; Jocelyne MARCON ; David MASCARELLI ; Joëlle MELIN ; Yves MESNARD ; Robert MIECHAMP ; Pierre MINGAUD ; Véronique MIQUELLY ; Geneviève MORFIN ; Léo MOURNAUD ; Christiane PETETIN ; Serge PEROTTINO ; Christine PRETOT ; Raymond ROCCHIA ; Alain ROUSSET ; Vincent RUSCONI ; Giovanni SCHIPANI ; Hélène TRIC ; Madeleine VAICBOURDT.

Etaient représentés Mesdames et Messieurs :

Patrick PIN représenté par Sylvie FANEGO
Patricia PELLEN représentée par Léo MOURNAUD
Patrick BIAVA représenté par Alain BOUTBOUL
Marie-Hélène ARFI-BONGIOVANNI représentée par Giovanni SCHIPANI
Monique RAVEL représentée par Maurice CAPEL
Mohammed SALEM représenté par Jeannine LEVASSEUR
Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET
France LEROY représentée par Bernard DESTROST
Magali GIOVANNANGELI représentée par Daniel FONTAINE
Dominique HONETZY représentée par Muriel HENRY
Christophe SZABO DE EDELENYI représenté par Véronique MIQUELLY
Sophie ARTARIA-AMARANTINIS représentée par Vincent RUSCONI

CT4/161017/4

Sur le rapport d'Yves MESNARD

Approbation du compte rendu annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2016 de la concession de renouvellement urbain des centres anciens du Territoire d'Aubagne et de l'Etoile

A l'issue de l'appel d'offre lancé le 27 juillet 2011, la Présidente de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a désigné la SEM Façonéo (ex SAEMPA) comme titulaire de la concession suivant le traité de concession notifié le 20 août 2012. Prévues pour 5 ans, renouvelables une fois, cette concession est conclue sous le régime des articles L.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'opération d'aménagement, concédée à la SEM Façonéo, a été transférée à la Métropole Aix-Marseille-Provence à partir de sa date de création, soit le 1er janvier 2016.

Le cadre d'intervention de Façonéo défini dans le traité de concession se répartit suivant 4 axes :

- une mission de coordination générale,
- les projets d'aménagement des secteurs prioritaires,
- le pilotage des opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat,
- l'assistance au Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans le cadre de l'habitat privé.

Le 2 mai 2017 a marqué l'achèvement des dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH qui couvraient les quartiers anciens des 12 communes du Territoire. Pour autant, l'accompagnement des propriétaires qui ont bénéficié de ces dispositifs se poursuit au minimum pendant 3 ans, jusqu'au paiement de l'ensemble des aides publiques attachées à chaque opération.

Sans attendre le terme des opérations programmées la Collectivité a lancé dès le début de l'année 2017 une étude d'évaluation des dispositifs 2012-2017 afin :

- D'apprécier l'efficacité des programmes mis en œuvre ;
- D'élaborer des préconisations permettant de poursuivre le projet de renouvellement urbain à travers des dispositifs adaptés.

Cette étude, dont les résultats sont attendus dès le 3ème trimestre de l'année en cours, doit permettre d'affiner une stratégie d'intervention répondant aux spécificités locales, aux ambitions métropolitaines et aux enjeux nationaux en matière de requalification de l'habitat.

A la fin de l'année 2016, les opérations de requalification, de recomposition urbaine, d'acquisition/réhabilitation qui nécessitent encore des acquisitions et/ou des cessions ainsi que des études complémentaires ne pourront pas être menées à terme dans les délais actuels de la concession.

Aussi, la reconduction de la concession a été sollicitée pour permettre la poursuite des actions en cours, en application de l'article 5-3 du traité de concession qui prévoit, en cas d'inachèvement, la reconduction de la concession en cas d'inachèvement de l'opération.

Par notification du 6 avril 2017, conformément à l'article 5-3 du traité de concession qui prévoit la reconduction de l'opération en cas d'inachèvement, la concession a été reconduite pour une période de 5 ans portant ainsi sa date d'achèvement au 20 août 2022.

La reconduction de la concession d'aménagement et la conduite de l'étude d'évaluation constituent les actes nécessaires pour ne pas créer de rupture dans les actions en cours, de définir de nouveaux dispositifs à même de répondre à la volonté des communes de redynamiser et de valoriser leurs centres anciens, à la nécessité de réhabiliter durablement les logements qu'ils soient individuels ou collectifs. Cette réflexion devrait également permettre d'initier d'autres modes d'interventions en tenant compte du contexte local et du nouveau cadre métropolitain.

Il y a lieu de rappeler que l'enjeu de cette opération repose sur le traitement des opérations les plus complexes, longues à mener du fait de la dureté foncière et du déficit d'opération dans un contexte de restriction budgétaire. La démarche de projet mise en œuvre depuis 2012 s'inscrit dans le temps, les interventions nécessitent du « cousu main » combinant habitat, activités économiques, aménagement des espaces publics...

De plus, depuis 2012, année de lancement de la concession d'aménagement, de profonds changements sont intervenus, tant au niveau national que local.

Hormis le soutien accru, aux opérations de requalification des quartiers anciens dans le cadre des PNRQAD ou le programme de revitalisation des centres bourgs, les priorités nationales se sont peu à peu éloignées des contraintes liées à l'habitat construit avant 1949 qui seul est concerné par les dispositifs opérationnels 2012-2017.

Conformément à l'article 9.1 du traité de concession, la SEM Façonéo a transmis à la Métropole le compte rendu d'activité 2016 afin de lui permettre d'exercer son droit de contrôle.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE Date de télétransmission : 26/10/2017 Date de réception préfecture : 26/10/2017

Ce compte rendu, ci annexé, fait état :

- D'une part, de la situation financière de l'opération au regard de l'avancement et de l'évolution du bilan prévisionnel ;
- D'autre part, de l'avancement physique de l'opération en reprenant les principaux éléments qui ont influé sur la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain, en décrivant les réajustements réalisés et l'ensemble des actions mises en œuvre pour s'adapter au contexte.

Au 31 décembre 2016, le montant des dépenses réglées s'élève à 5 139 000 € et les recettes se montent à 4 878 000 €. L'Anah, la Région PACA, les Départements 13 et 83 et la Caisse des Dépôts et Consignations participent à l'opération aux côtés de la Métropole.

Les opérations programmées d'amélioration de l'Habitat « centres anciens » :

Si le présent compte-rendu fait état de l'activité 2016, le résultat des OPAH RU et d'OPAH « centres anciens » qui se sont déroulées sur une durée de 5 ans (2 mai 2012 au 2 mai 2017) sont les suivants :

OPAH RU – Aides individuelles

- Propriétaires occupants : 27 dossiers engagés sur un objectif de 61, soit 44 % ;
- Propriétaires bailleurs : 32 dossiers engagés sur un objectif de 78, soit 41 % (dont 22 logements en Loyer conventionné social sur un objectif de 22).

Environ la moitié des objectifs a été atteinte, en terme de nombre de logements, 91 % de l'enveloppe allouée à l'OPAH RU, tous financeurs confondus, a été consommée.

OPAH – Aides individuelles

- Propriétaires occupants : 16 dossiers engagés sur un objectif de 55, soit 29 % ;
- Propriétaires bailleurs : 19 dossiers engagés sur un objectif de 55, soit 35 % (dont 14 logements en Loyer conventionné social sur un objectif de 17).

Un tiers des objectifs a été atteint en terme de nombre de logements, 62 % de l'enveloppe globale, tous financeurs confondus, a été consommée.

La réhabilitation de logements très dégradés, soumis au régime de la location, représentent des montants largement sous-estimés dans les conventions opérationnelles.

Les dossiers d'économie d'énergie ont toujours été associés à un programme de travaux complet.

Dans le cadre des 2 opérations programmées, 94 logements ont bénéficié de subventions.

Conformément à la décision du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, cette opération n'a pas pour objet d'accorder des aides pour des travaux partiels mais de viser des réhabilitations durables et globales, susceptibles d'assurer la pérennité du bâti.

Ces résultats sont représentatifs du contexte local, des réhabilitations conduites dans des logements anciens dans un parcellaire très contraint.

Parallèlement les interventions conduites par le réseau des partenaires dans le cadre du repérage et du traitement de l'Habitat Indigne (LHI) ont permis d'engager des travaux dans 138 logements sans demande de subvention.

Globalement, à l'issue des 5 années de l'OPAH RU et de l'OPAH, 232 logements sont concernés par une réhabilitation, ce qui représente 93 % des objectifs inscrits dans les conventions opérationnelles (249 logements ciblés).

Dans le cadre des actions coercitives qui sont lancées, les propriétaires concernés préfèrent réaliser les travaux prescrits sans demande de subvention, notamment pour ne pas limiter le montant des loyers qui reste comparativement à l'ensemble du territoire, plus élevé dans les centres anciens.

Les opérations d'aménagement

Les opérations dans les secteurs prioritaires dans les 3 communes couvertes par une OPAH RU ont été réorientées en fonction des études conduites, de la tension du marché et des possibilités foncières.

Les déficits, très importants, n'incitent pas les bailleurs sociaux ou les investisseurs à se lancer dans ces opérations complexes et imposent d'explorer d'autres modes d'intervention.

Plusieurs immeubles, situés dans ces secteurs et repérés comme stratégiques ont été acquis. Les relogements et les études de réhabilitation ont été réalisés.

Le maintien de la mission d'aménagement sur les secteurs prioritaires, compte tenu des délais de réalisation et de la complexité du montage opérationnel, semble indispensable à la poursuite de la requalification des cœurs historiques.

Par ailleurs, le lancement d'une réflexion sur la modification du périmètre de l'ORI a été évoqué pour mieux répondre à la problématique de l'habitat indigne qui reste diffuse et non concentrée dans les îlots retenus.

Enfin, l'intervention en faveur de la requalification et la revitalisation des centres anciens a montré que des opérations d'aménagement étaient également nécessaires dans les autres communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, qui sollicitent un accompagnement spécifique.

Sans attendre la fin des dispositifs opérationnels et les résultats de l'étude d'évaluation, Façonéo a adapté son mode de fonctionnement et s'est doté de plusieurs leviers d'action afin de poursuivre, sans rupture, l'accompagnement des communes et des habitants :

- La demande d'habilitation de la SEM pour assurer dans le secteur diffus une assistance auprès des propriétaires qui souhaitent réhabiliter leur bien, a été validée par l'Anah des Bouches-du-Rhône le 21 juin 2017. La même démarche a été initiée auprès de l'Anah du Var,
- A la demande de la CARSAT, le partenariat dans l'accompagnement des bénéficiaires d'une aide « habitat et cadre de vie » qui a démarré en avril 2016, a évolué vers un périmètre élargi et s'est amplifié, notamment dans le cadre des travaux de « maintien à domicile »,
- De nouvelles actions, en faveur de la lutte contre l'habitat indigne ont été lancées, en articulation avec le PDLHI, notamment à travers la consignation des Allocations Logements,
- Dans le cadre du programme national en faveur de la rénovation énergétique, Façonéo a lancé une réflexion sur la teneur du partenariat qui pourrait être mis en place avec l'ALEC pour intervenir en complémentarité.

Le renouvellement urbain constitue un objectif majeur au plan national et métropolitain, eu égard à l'importance des besoins de nouveaux logements sur le territoire et aux objectifs de revitalisation des centres anciens.

Avec le déploiement de nouvelles mesures en 2017, lutter plus efficacement contre l'habitat indigne, prévenir la dégradation et réhabiliter les copropriétés fragiles, intensifier la mise en œuvre du programme habiter mieux en secteur rural et urbain, répondre à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, sont autant de priorités partagées tant au plan local que national.

Par conséquent, dans l'intervalle de la définition de nouveaux outils d'accompagnement à l'échelle du projet métropolitain, il est essentiel pour le Pays d'Aubagne et de l'Etoile de poursuivre l'effort d'animation et d'accompagnement de la rénovation immobilière dans toutes ses composantes pour la résidentialisation des habitants, locataires ou propriétaires, des opérateurs immobiliers pour maintenir une dynamique de renouvellement urbain en s'appuyant sur la connaissance du Territoire et les compétences de Façonéo.

La poursuite des missions du concessionnaire pourrait être organisée de la façon suivante :

- Une mission de suivi animation dans le périmètre des 12 communes afin de :
 - poursuivre l'accompagnement des propriétaires dont les opérations de réhabilitations ont été engagées dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH ;
 - accompagner les propriétaires, hors dispositif spécifique, dans l'amélioration de leur logement, en secteur diffus.

- Une extension de la mission d'aménagement sur le diffus dans les 12 centres anciens dans le but de :
 - poursuivre la mise en œuvre des opérations dans les secteurs prioritaires définis dans l'OPAH RU ;
 - mener des interventions complémentaires, en secteur diffus, associées aux actions réalisées dans les îlots définis ou en lien avec un projet urbain.

Au vu de ce qui précède, Madame la Présidente propose au Conseil de Territoire de donner un avis favorable à la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La saisine du Conseil de la Métropole en date du 3 octobre 2017.

Où le rapport ci-dessus,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 :

De donner un avis favorable au compte rendu d'activité présenté par la Sem Façonéo relatif à Concession de renouvellement Urbain Centres anciens.

Article 2 :

De donner un avis favorable au réajustement des missions du concessionnaire pour répondre aux enjeux de renouvellement urbain.

Article 3 :

De donner un avis favorable à l'élaboration de l'avenant à la concession et de solliciter les financements correspondants.

AVIS FAVORABLE

1 abstention : Joëlle MELIN

Certifié Conforme
La Présidente du Conseil de Territoire
Sylvia BARTHELEMY



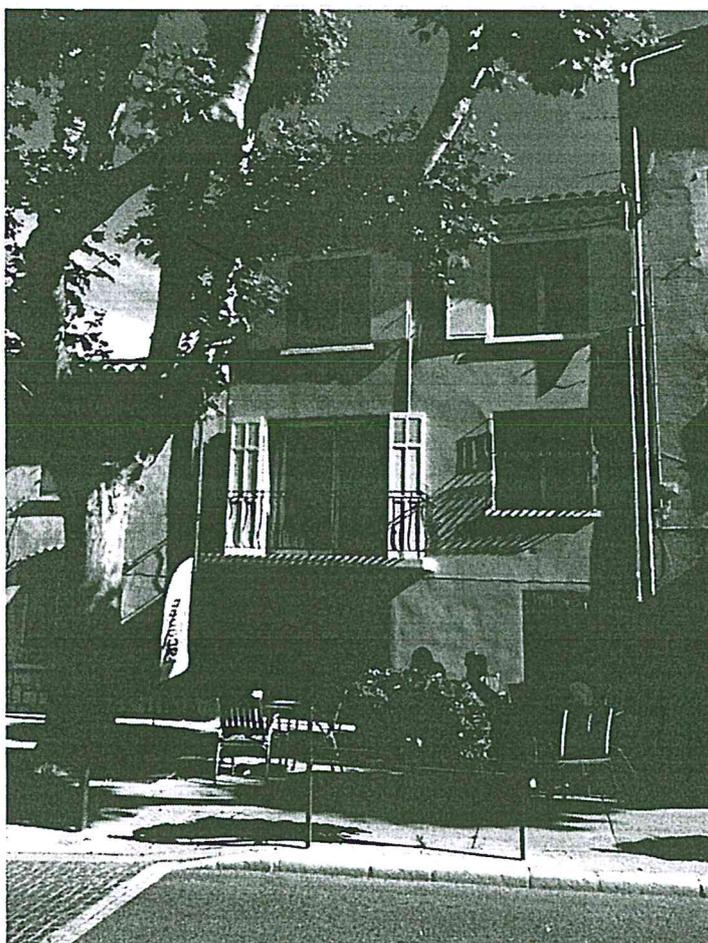
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

**CONCESSION D'AMENAGEMENT RENOUVELLEMENT URBAIN
DES CENTRES ANCIENS
TERRITOIRE DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
Année 2016**



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Opération d'aménagement de renouvellement urbain des centres anciens Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Année 2016...

La création de la Métropole Aix Marseille Provence

Au 1^{er} janvier 2016, le Pays d'Aubagne et de l'Etoile devient un des 6 Conseils de Territoire composant la Métropole Aix Marseille Provence. Délégué des aides à la pierre, AMP, s'est substitué à 3 délégués, dont le Pays d'Aubagne et de l'Etoile qui avait pris cette compétence dès 2006.

De même, La Métropole devient, à la même date, la collectivité concédante de l'opération d'aménagement de renouvellement urbain des centres anciens du Territoire.

La concrétisation des projets urbains

L'accompagnement des communes dans la définition de leur projet urbain pour la requalification et la redynamisation des centres historiques se concrétise :

▪ Aubagne :

Pour accompagner la commune d'Aubagne dans la requalification et la redynamisation du cœur historique d'Aubagne, une réflexion a été engagée afin de disposer d'un schéma de cohérence et d'une stratégie opérationnelle. Afin de déterminer les axes prioritaires d'intervention, il a été décidé de travailler sur un périmètre resserré sur lequel seront concentrées les opérations de valorisation. L'enjeu de cette étude réalisée en 2015 par Catherine TRICOT après consultation était double :

- - ancrer le projet dans une nouvelle vision du centre ancien, en lien avec les projets communaux,
- - renforcer l'identité du cœur historique en agissant sur des axes forts : habitat, patrimoine, espaces publics, activités commerciales et artisanales, les cheminements, les liaisons...

La requalification de l'axe central du cœur historique (rue Rastègue – rue Martinot) fait partie des premières actions programmées dans le Projet centre-ville élaboré par la Commune

- Dans le cadre de la redynamisation du centre et de ses activités commerciales et artisanales, le 8 rue Moussard accueille un relieur et le 2 cours Barthélémy est en cours de travaux pour permettre l'installation d'un glacier ;

▪ Cuges les Pins :

Dans le cadre des réflexions sur la recomposition et la valorisation de la commune de Cuges les Pins en lien avec les opérations d'aménagement projetées, Façonéo a fait réaliser, après lancement d'une consultation, une étude de faisabilité sur 2 sites accueillant chacun une partie de l'école élémentaire : le site CHOUQUET et le site MOLINA.

Le projet d'extension de l'école Molina est en cours d'élaboration.

Le montage opérationnel des actions de requalification

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

- Aubagne - Les études de restructuration des immeubles 12 rue Rastègue et 4 rue Moussard ont été conduites en 2016 afin de préparer les projets de ventes encadrées à des investisseurs
- La Penne sur Huveaune – La préemption et l’acquisition de plusieurs parcelles mitoyennes vont permettre de lancer une opération de recomposition urbaine le long du boulevard Voltaire.

Une action foncière soutenue

Aubagne – Comme l’année précédente, les ventes de logements, d’immeubles ou de locaux commerciaux ont été nombreuses dans le cœur historique en 2016. Afin de répondre à la lutte contre l’habitat dégradé et favoriser la revalorisation du centre ancien, les Déclarations d’Intention d’Aliéner émises par les notaires ont donné lieu à l’organisation de visites, de rencontres avec les acquéreurs et ont pu déboucher sur une préemption... : 14 immeubles ou maisons de ville concernés regroupant 46 logements, 48 situés dans des copropriétés et 8 locaux commerciaux.

Evolution du partenariat et des outils

- ✓ **Participation aux groupes de travail thématiques** organisés par la DDTM 13 dans le cadre du pôle départemental de lutte contre l’habitat indigne (PDLHI)
Utilisation de la base de données partagée ORTHI pour consulter et/ou intégrer des dossiers.
- ✓ **Signature d’une convention « Action sociale – habitat et cadre de vie » avec la CARSAT le 29 avril 2016 :**
Accompagnement des bénéficiaires d’une aide « habitat et cadre de vie » dans le cadre de leur projet de vie à domicile (montage de dossiers pour des travaux de « maintien à domicile », « économie d’énergie » et « autres travaux »)

Pilotage de l’OPAH RU et de l’OPAH « centres anciens » - 2012/2017

En 2016 des réhabilitations complètes d’immeubles ont été achevées : 217 Boulevard Voltaire à La Penne sur Huveaune, 10 Place de l’Eglise et 1 Boulevard de la Libération à Saint Zacharie ; ce dernier a fait l’objet d’une inauguration en juin 2016.

Le nombre des dossiers de demande de subvention est en augmentation.

20 logements situés dans les périmètres opérationnels ont bénéficié de 369 117 € d’aides publiques pour un montant de travaux éligibles de 496 833 €.

16 propriétaires ont perçu une prime pour les travaux d’économie d’énergie réalisés dans leur logement.

Le repérage et le traitement de l’habitat dégradé,

Les actions de médiation, menées conjointement avec les services des communes et de l’ARS, ont permis, dans la plupart des cas d’interrompre les procédures coercitives lancées.

Ces interventions ont permis de déboucher sur la réhabilitation, effectuée ou programmée, de 17 logements.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

L'accompagnement social des ménages, parallèlement à la mise en place d'un suivi individualisé dans la durée, a abordé des problématiques plus juridiques et a été confronté au domaine de l'incurie dans le logement.

Les réflexions prospectives

Réuni les 14 janvier et 21 septembre 2016, le groupe de travail, mis en place à la demande de la Présidente du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, a mené des réflexions prospectives sur les actions à conduire à l'horizon 2017 afin de poursuivre et accentuer les interventions de valorisation des centres anciens.

Plus globalement, les travaux ont porté sur l'ensemble des leviers concourant à la réhabilitation de l'habitat privé et à la requalification urbaine, dans un nouveau contexte métropolitain.

Les propositions, synthétisées dans 2 comptes rendus, pourront être le support des actions portées par le Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans le domaine de l'habitat.

Ces groupes de travail ont rassemblé Anah – DREAL – Service Habitat, Pays d'Aubagne et de l'Etoile – Conseil Départemental 13 – Région PACA – CDC, co-financeurs des dispositifs 2012-2017.

Rappel du Contexte

Depuis 1995, en cohérence avec son Programme Local de l'Habitat, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a poursuivi la revalorisation des centres anciens des communes à travers la mise en œuvre de dispositifs adaptés à l'évolution du contexte.

Afin de répondre à la question de l'habitat indigne de façon homogène sur son territoire, le Pays d'Aubagne et de l'Etoile a conduit un Programme d'Intérêt Général (PIG) « Lutte contre l'habitat dégradé et la précarité énergétique » d'une durée de 3 ans.

Parallèlement il a engagé une « étude préalable à l'engagement d'une OPAH RU » afin de définir une nouvelle politique communautaire et les dispositifs d'interventions pertinents et volontaristes dans chaque commune en renforçant les interventions en faveur de la réhabilitation et de la revitalisation des 12 centres anciens des villes et des villages.

Cette étude, menée en 2009 et 2010 a conclu à la mise en place d'une OPAH RU sur 3 communes et d'une OPAH portant sur 9 communes.

Depuis le 2 mai 2012, le Pays d'Aubagne et de l'Etoile coordonne 2 dispositifs opérationnels qui intègrent le repérage et le traitement de l'insalubrité, l'assistance aux travaux d'office et un volet énergétique :

- une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain sur les centres anciens des communes d'Aubagne, Roquevaire et Auriol, comportant un volet « copropriétés dégradées » ;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

- une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur les centres anciens des communes de Belcodène, Cadolive, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Saint Sournin, Saint Zacharie.

Afin d'assurer la cohérence des actions conduites sur son territoire et la corrélation des dispositifs de requalification, la Communauté d'Agglomération a opté pour la mise en place d'une opération globale sous la forme d'une concession d'aménagement.

La SEM FAÇONÉO a été désignée comme titulaire de la concession par la Présidente de la Communauté d'Agglomération suivant le traité de concession du 20 août 2012.

Cette concession, prévue pour 5 ans, est conclue sous le régime des articles L 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme. Elle est renouvelable une fois, ce qui porterait sa durée totale à 10 ans.

A compter du 1er janvier 2016, date de la création de la Métropole Aix-Marseille Provence, l'opération d'aménagement renouvellement urbain des quartiers anciens des 12 communes du pays d'Aubagne et de l'Etoile, concédée à la SEM Façonéo, est transférée à la Métropole.

La concession d'aménagement renouvellement urbain des centres anciens du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Portant sur un périmètre réparti dans les 12 communes, la concession comporte le suivi-animation des 2 OPAH intercommunales « centres anciens » (OPAH RU et OPAH), le pilotage et la coordination des procédures d'aménagement et les actions spécifiques concourant à la requalification des centres anciens.

Le traité de concession définit le cadre d'intervention de la Sem Façonéo (ex Sem SAEMPA) :

- Une mission de coordination générale
- Les projets d'aménagement des secteurs prioritaires
- Le pilotage des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat
- L'Assistance au Conseil de territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre et de l'habitat privé

Bilan financier

Le bilan financier est établi à partir des données comptables arrêtées au 31/12/2016.

- Un engagement prévisionnel de dépenses TTC de : 6 195 000 € sur toute la durée de la concession
- Le bilan présenté couvre une période se clôturant au 31 décembre 2016 ;
- **Un montant de dépenses cumulées de : 5 139 000€**
- **Pour un montant de recettes de : 4 878 000€**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Conformément à l'article 10.1 du traité de concession, il est fait état de la participation versée par le concédant en 2016, soit 559 000€.

La quote-part des partenaires - anah-cdc-cd13 n'a pas été reversée en 2016 par la Métropole, ce qui fragilise l'opération.

Le rythme des investissements a donc été revu à la baisse notamment sur les lignes foncier et travaux.

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 1022-CPA RU 2012-2017-1-Renouvellement urbain - établi le 13/02/2017 à 17:40

Désignation lignes budgétaires	HT	HT TVA	TTC A fin 2016	T1-2017	T2-2017	T3-2017	T4-2017	2017
En Kilo Euros	Budget préc.	Budget actualisé						
A: 1022/110-Cessions 20%	1 182	800	800	87		713		713
A: 1022/902-Loyers	6	20	0	20			4	4
A: 1022/903-Participation Communauté	3 400	3 400	3 400	2 957	263	180		443
A: 1022/904-Subventions Anah-Cg-Cr-CDC	1 650	1 329	1 329	1 329				0
A: 1022/905-Financement Thirori								0
A: 1022/610-Produits Financiers	2	2	2	0	1			1
Aides à la Réhabilitation	800	600	600	489	41		20	61
Sous-total recettes	7 040	6 151	0 6 151	4 878	305	180	737	1 1 223
B: 1022/109-Equipe Opérationnelle	-3 650	-3 650	-3 650	-2 994	-656			-656
B: 1022/110-Prestataires Diagnostique	-550	-300	-60	-360	-255	-18	-37	-12
B: 1022/120-Etudes	-125	-135	-27	-162	-158	-1	-3	0
B: 1022/130-Communication Formation	-41	-44	-8	-52	-50	-2		0
B: 1022/211-Foncier	-1 044	-900	0	-900	-867		-33	0
B: 1022/511-Frais Acquisition	-62	-90	-3	-93	-83		-10	-10
B: 1022/512-Travaux	-500	-100	-20	-120	-23		-65	-97
B: 1022/513-Frais Liés aux Travaux	-75	-30	-1	-31	-30	0		0
Aides à la Réhabilitation	-800	-600	-600	-530	-20			-20
B: 1022/600-Frais Commercialisation	-72	-50	-10	-60	-3		-57	-57
B: 1022/602-Divers	-20	-90	-3	-93	-85		-8	0
B: 1022/701-Frais Financier Emprunts	-50	-5	-5	-5			-5	-5
B: 1022/702-Frais Financiers Court Terme	-20	-5	-5	-1	-1	-2	-1	0
B: 1022/802-TVA Non recuperable	-30	-65	-65	-61	-4			-4
Sous-total dépenses	-7 040	-6 064	-131 -6 195	-5 139	-703	-159	-132	-12 -1 006
Sous-total trésorerie transitoire			0 0	42	-4	-13	-13	-13 -42
Trésorerie brute				-178	-580	-571	21	-3 -3

Les engagements se sont concentrés sur les lignes suivantes :

- Préparation, lancement et suivi des études nécessaires au déroulement des missions et des opérations d'aménagement
- Réalisation d'études de faisabilité
- Pilotage des deux dispositifs OPAH et OPAH RU
- Conduite de procédures de préemption
- Acquisitions et ventes de biens immobiliers (par voie amiable ou par préemption)
- Etude des projets de réhabilitation et de cession des biens préemptés
- Gestion des aides à la réhabilitation des dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH 2012-2017
- Assistance au Conseil de territoire du Pays d'Aubagne dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la Pierre

A l'instar de l'année 2015, les ventes de bâtiments et/ou parcelles appartenant à des propriétaires privés ont été nombreuses. Les études liées aux opérations d'acquisition réhabilitation et à la requalification urbaine ont été poursuivies, ainsi que l'acquisition de biens ou de parcelles situés dans des secteurs stratégiques

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Les études, les conseils délivrés dans des domaines touchant à l'habitat, l'urbanisme, l'architecture, le commerce... sur les outils adaptés à la requalification des centres des villes et villages, ont eu comme objectif commun d'accompagner les communes dans la définition de leur projet urbain.

Le renouvellement urbain à l'horizon 2017

Afin d'anticiper sur le terme de la concession fixée au 20 août 2017 et des dispositifs qui l'accompagnent, Façonéo a été sollicitée dans la préfiguration des actions à conduire, modifier, diversifier en fonction de l'évolution du contexte.

Dans le cadre des réflexions menées au sein du groupe de travail renouvellement urbain, 2 interventions préalables ont été évoquées :

- Suivant le règlement de l'Anah, une étude d'évaluation des dispositifs 2012-2017 doit être diligentée par le maître d'ouvrage la Métropole.
- Une demande de prolongation des dispositifs actuels pourrait être sollicité par la Métropole auprès de l'Anah pour tenir compte du temps nécessaire à l'organisation de MAMP et de la circulaire de l'Anah d'avril 2016 (rappel des objectifs nationaux en matière de précarité énergétique et possibilité de prolongation des dispositifs jusqu'au 31 décembre 2017).

Mission de coordination générale

Afin de garantir la cohérence des interventions et des projets, une mission spécifique de conduite de projet a été mise en œuvre pendant la durée de l'opération.

Pilotage de la concession

Dans les communes couvertes par l'OPAH RU et l'OPAH :

Les rencontres avec les représentants des communes élus et techniciens ont eu pour objet, notamment, de traiter des situations sociales et techniques dans le cadre de l'habitat dégradé, voire indigne, de mener des réflexions sur une stratégie d'intervention et de conduire des études d'aide à la décision.

Avec le Pays d'Aubagne et de l'Etoile :

Comme l'année précédente, un point régulier sur l'état d'avancement de la concession a été fait avec les représentants du Conseil de territoire.

La création de la Métropole Aix Marseille Provence au 1^{er} janvier 2016 a généré des modifications dans l'organisation générale de la délégation des aides à la pierre et dans le circuit des décisions. Ce changement a entraîné une adaptation de tous les outils de suivi des opérations d'amélioration de l'habitat et la réalisation de nouveaux supports.

Dans ce cadre, le concessionnaire a été sollicité par le Conseil de Territoire pour participer aux réflexions sur la recherche d'harmonisation dans le traitement de l'habitat privé (CLAH, Programme

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

d'Actions (PA), plus particulièrement sur les niveaux de loyers applicables pour le conventionnement des logements.

Afin de répondre aux nouveaux objectifs nationaux en faveur de l'habitat privé et plus particulièrement de lutte contre la précarité énergétique, l'équipe Renouvellement Urbain a élaboré un plan d'actions 2017.

Le concessionnaire a également assisté le Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans les réflexions du groupe de travail chargé de proposer des dispositifs innovants et d'élaborer de nouvelles stratégies intégrant tous les domaines contribuant à la revalorisation des centres anciens.

Des actions de communication ciblées

- Informations sur les opérations en cours mises en ligne régulièrement sur le site de Façonéo ;
- Inaugurations organisées à l'achèvement des travaux de réhabilitation d'immeubles dans différentes communes ;
- Parutions d'articles de presse dans les bulletins municipaux ainsi que dans les journaux locaux ;
- Publication et diffusion en 2016 d'une plaquette de synthèse sur « l'opération de renouvellement urbain des centres anciens du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, Métropole AMP » et les orientations à l'horizon 2017

L'aménagement des secteurs prioritaires dans les périmètres de l'OPAH RU

Les études et actions menées ont été articulées avec les projets communaux afin de maîtriser des unités foncières permettant des opérations de restructuration et de recompositions urbaines, d'ajuster les opérations aux différentes évolutions aussi bien morphologiques que stratégiques, de traiter les espaces déqualifiés.

Dans le cadre du pilotage et de la coordination des opérations à conduire, la SEM Façonéo a concentré ses interventions dans les secteurs à enjeux définis dans les centres anciens des communes.

Aubagne - Ilôt Elzéard Rougier

Rappel de l'objectif initial (article 5 de la concession) :

Conformément au traité de concession, le programme envisagé porte sur la réalisation d'une opération combinée alliant démolition et reconstruction partielle.

Transformation des objectifs :

Le contexte architectural et urbain a subi de profonds changements.

Grâce à l'ensemble des actions concertées conduites en amont de la mise en place de la concession, des travaux de réhabilitation complète de 2 bâtiments vétustes ont été finalement entrepris par les propriétaires (4 rue Elzéard Rougier frappé d'un arrêté de péril et d'un arrêté d'insalubrité – rue de l'Huveaune ayant fait l'objet de plusieurs mises en demeure).

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Certains des rez de chaussée vacants ont été réinvestis par des commerces.

Par ailleurs, les orientations en matière de transport ont, quant à elles considérablement changé avec la décision de lancer le projet du « Val Tram » qui ne présente plus les caractéristiques du tramway initialement imaginé que ce soit sur le plan technique ou sur le choix des itinéraires.

Compte tenu de ce qui précède, la restructuration porte aujourd'hui sur une valorisation de l'existant et la requalification prochaine de la place de l'Huveaune, en lien avec les travaux du Val'Tram.

Aubagne - Îlots Huveaune-Laget et Rastègue-Moussard

Rappel de l'objectif initial (article 5 de la concession) :

La réalisation d'études complémentaires et spécifiques constitue un préalable dans la définition des actions à conduire pour remédier à la dégradation de ces ensembles bâtis

Les actions conduites :

Les actions ont été structurées suivant plusieurs axes, combinant études et procédures :

- Parfaire la connaissance de l'ensemble des données portant aussi bien sur la bâti, le statut de propriété, l'occupation des logements
- Lancer la préfiguration d'une ORI, dont le périmètre comprend les îlots, les bâtiments repérés comme prioritaires et intègrent également les ensembles bâtis formant les rues Rastègue et Moussard
- Engager une réflexion sur le cœur historique afin de disposer d'un schéma de cohérence et d'une stratégie opérationnelle et parallèlement accompagner la commune dans la conception de son projet centre-ville.

L'ensemble de ces interventions a montré que l'habitat indigne était présent de façon diffuse. Ne répondant pas toujours au décret sur la décence, les logements inscrits dans le périmètre retenu pour l'ORI, présentent surtout une certaine obsolescence aussi bien dans leur distribution que dans leur installation.

Les études préalables ont montré que le périmètre défini pour l'ORI ne concentrait pas l'indignité et qu'il y aurait lieu de la réorienter vers une ORI multi-sites et de s'adosser à la fois sur le schéma de cohérence établi sur le cœur historique et le projet centre-ville élaboré par la commune d'Aubagne

- Le schéma de cohérence qui définit une démarche et des orientations fortes,
- Le prix de revient élevé d'une opération de réhabilitation globale d'un immeuble (coût du foncier + montant des travaux) qui freine considérablement l'intérêt des investisseurs,

Ont conduit à réviser les modes d'intervention, à concentrer les opérations sur les axes structurants du cœur historique et à accompagner leur mise en valeur par des micro opérations d'aménagement portant sur des restructurations de bâtiments et/ou de parcelles ciblés comme représentatifs.

C'est dans ce cadre, que les préemptions des 12 rue Rastègue, 4 et 10 rue Moussard ont été réalisées.

Parallèlement, des actions ont été menées avec les services municipaux en vue de la vente encadrée de plusieurs immeubles appartenant à la commune. Ces reventes, à destination de propriétaires privés, ont permis la réhabilitation complète d'immeubles et de logements très dégradés :

- 12 ter rue Laget – immeuble de 3 logements après travaux en conventionné social. Montant des travaux : 131 017 €TTC – montant des aides publiques : 110 978 €

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

- 4 rue du Four – immeuble de 3 logements après travaux en conventionné social. Montant des travaux : 200 434 € TTC - montant des aides publiques : 120 966 €
Les locataires du 4 rue du Four ont été relogés provisoirement au 6 rue du Four pendant la durée des travaux.
- 7 rue Rastègue – logement vendu à un propriétaire occupant modeste. Montant des travaux : 39 771 € TTC - montant des aides publiques : 31 946 €

Auriol – Rue Etroite, berges de l’Huveaune, placettes du centre historiques

Rappel de l’objectif initial (article 5 de la concession) :

Reconstituer le linéaire bâti sur des terrains en friche après acquisition de 2 parcelles, contribuer à la remise en valeur du paysage urbain suivant 2 thématiques : les berges de l’Huveaune, les placettes à reconquérir

Les orientations retenues

D’une part, la complexité du statut de propriété (parcelles sans maître, succession en déshérence) nécessitait, pour maîtriser le foncier, d’avoir recours aux procédures adaptées, notamment le bien sans maître relevant de la compétence de la commune.

D’autre part, la surface des terrains permettait, suivant l’étude de faisabilité, de construire 2 maisons de ville à un coût très élevé, compte tenu de la configuration urbaine

L’analyse de l’ensemble de ces données et les contraintes fortes pesant sur cette opération, ont conduit à un recentrage des actions sur la requalification de bâtiments qui, par leur situation, le potentiel de création de nouveaux logements, leur architecture, pouvaient représenter des références et contribuer à la valorisation du cœur historique.

L’initiative privée a été accompagnée pour le montage et le dossier de subvention pour la revalorisation globale de 2 immeubles très dégradés :

1 place d’Amont – parcelles AC 153 et AC 641 : 4 logements après travaux dont 3 en conventionné social – Montant des travaux : 459 680 € - montant des aides publiques : 163 937 €. Les travaux ont démarré fin 2016.

5 rue des Gorgues – parcelles AC185 et AC186 : 7 logements après travaux en loyer conventionné social pour une durée de 12 ans– Montant des travaux 490 000 € TTC – montant des aides publiques 300 427 €. Cette opération a fait l’objet d’une inauguration le 18 mai 2015.

Roquevaire – Ilots « du Verger » et Ilot « rue Longue »

Afin de définir une stratégie opérationnelle, une étude de faisabilité et de pré-programmation urbaine a été lancée en mai 2013 sur l’ensemble des parcelles réparties le long de l’ancienne route Royale.

Cette réflexion a été par la suite élargie à la problématique du stationnement et sur une des spécificités de Roquevaire : le canal Pedri qui alimente encore de nombreux bâtiments.

Les propositions découlant de l’étude de valorisation du centre ancien sont les suivantes :

- prendre en compte de l’ensemble du centre-ville
- relier le cœur historique au reste de la ville
- implanter des équipements publics,
- créer des logements sociaux dans les immeubles appartenant à la commune, réhabiliter les logements sociaux existants,
- organiser le stationnement.

Après la constitution d’un groupe de travail et à l’acquisition des logements sociaux par un nouveau bailleur, la commune a opté pour la réalisation d’une opération d’ensemble de démolition

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

/reconstruction et/ou de restructuration. Dans ce cadre, la Commune a décidé de céder les bâtiments lui appartenant dans le centre-ville au même opérateur.

Les études urbaines et l'aménagement dans les périmètres de l'OPAH

Bien que non ciblées comme prioritaires, des opérations structurantes ou de recomposition urbaine ont émergé suite aux études conduites par le concessionnaire, aux projets initiés par les communes, ou grâce à des opportunités foncières.

Favoriser l'émergence des projets urbains dans les centres anciens est également un des objectifs inscrit dans le traité de concession et ce sans limitation de périmètre :

La Penne sur Huveaune s'est engagée dans une opération de recomposition urbaine pour la valorisation de l'axe central le boulevard Voltaire, après une étude de faisabilité réalisée en 2015 portant sur plusieurs parcelles mitoyennes, suivie de leurs acquisitions en 2016.

L'accompagnement de la commune de Cuges les Pins qui a souhaité disposer d'une vision prospective sur son territoire, a été conduite en 2 phases :

- Une étude de faisabilité ciblée sur la création d'un pôle scolaire et d'une nouvelle centralité
- La définition d'une stratégie d'aménagement avec pour objectif de mettre en cohérence l'ensemble des opérations en cours ou en projet, leur impact sur l'organisation de la commune et sur le traitement des espaces publics.

La commune de Cuges les Pins concrétise la création d'un pôle scolaire regroupant en un seul lieu l'ensemble des classes réparties sur 2 sites.

En résumé,

La complexité technique liée à la morphologie parcellaire, la difficulté d'équilibrer les opérations, la forte tension du marché ont nécessité de redimensionner les opérations

De plus la conduite des études, la définition des projets urbains et la mise en œuvre des OPAH se situent dans des temporalités différentes.

Les secteurs prioritaires retenus, concentrés dans les communes couvertes par une OPAH RU, apparaissent comme trop restreints. Il semble qu'un changement d'échelle d'intervention avec élargissement des interventions serait plus à même de répondre à la réalité du terrain

Les opérations en détail

▪ Acquisition /amélioration

Les opérations de référence

Aubagne – Immeuble 12 rue Rastègue /impasse de l'Huveaune – parcelle AD 157 - (5 logements dont 2 loués et un commerce en activité)

Acquis en 2015, par voie de préemption pour un montant de 220 000 € plus frais d'agence. Compte tenu des travaux lourds prévus, le bail du restaurant au rez de chaussée a été résilié.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

L'immeuble a été squatté puis a subi un incendie le 12 mars 2016, il a donc fait l'objet de travaux de mise en sécurité, alourdissant ainsi les dépenses afférentes à l'opération qui ressortent au 31 décembre 2016 (acquisition, relogements, sinistre, études) à 310 000€ HT.

Après établissement du projet de reconfiguration/requalification et estimation des travaux, élaboration du dossier relatif à la mise en vente de l'immeuble (fiche descriptive du bâtiment, avis de mise en vente, formulaire offre d'acquisition, cahier des charges de cession) l'objectif est de constituer une opération « référence » comportant 4 logements et un commerce dans un des axes stratégiques du cœur historique.

Aubagne – Immeuble 4 rue Moussard – parcelle AD 144 - (4 logements vacants et un commerce en activité)

Acquisition de l'immeuble par voie de préemption en 2015 pour un montant de 155 000 €. Etablissement du projet de réhabilitation et parallèlement élaboration du dossier de cession.

L'objectif est de faire de ce bâtiment, composé de 3 logements et d'un commerce, une « vitrine » dans une rue ciblée dans le schéma de cohérence du centre ancien. Avec les études de projet et les frais d'acquisition, son prix de revient ressort à 163 000€ HT

La redynamisation commerciale

Aubagne – Local commercial 6 rue de l'Arceau - 8 rue Moussard /6 rue de l'Arceau – parcelle AD 484

Acquisition du local occupé initialement par un restaurant, par voie amiable, le 19 février 2016 pour un montant de 100 000 €. Dans le cadre des actions de redynamisation des commerces du centre historique, mise en location en juillet 2016 à un artisan-relieur.

Aubagne – Local commercial 2 cours Barthélémy - parcelle AB95

Préemption du fonds de commerce, par délégation du droit de préemption en 2015 avec pour objectif de diversifier les activités commerciales et présenter une nouvelle image de cet espace au carrefour des cours Barthélémy et Maréchal Foch, face à une des entrées du cœur Historique. Acquisition réalisée le 21 mai 2015 pour un montant de 47 500 €.

Cession du fonds de commerce le 10 mars 2016 à un artisan glacier pour une ouverture, après travaux de démolition/restructuration, en 2017 (Montant de la vente : 40 000 €).

Cuges les Pins – Local commercial vacant - 3 place de la Libération – parcelle AI 112

Vente des murs du local commercial acquis initialement au prix de 29 728 €, le 25 août 2016 pour un montant de 25 000 € en vue de l'installation d'un commerce de restauration.

▪ Opérations de recomposition urbaine

Faisant suite à l'étude de faisabilité réalisée en 2015 relative à la réalisation d'une opération de recomposition urbaine, le long du Boulevard Voltaire à la Penne sur Huveaune, la Commune a souhaité s'engager dans la revalorisation de cet axe central.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Dans le cadre de la concession d'aménagement et, Façonéo a procédé à l'acquisition des parcelles mitoyennes concernées :

- **La Penne sur Huveaune – Maison - 266 boulevard Voltaire – parcelle AK 45**
Préemption de la parcelle AK 45 en janvier 2016. Après retrait de la vente par le propriétaire, acquisition du bien par voie amiable en septembre 2016 au prix de 120 000 €.
- **La Penne sur Huveaune – Bâtiment et terrain – 268 boulevard Voltaire - parcelles AK 46 et AK55**
Acquisition, à l'amiable, en novembre 2016 de 2 parcelles (AK 46 et AK 55) composées d'un terrain nu et d'un ancien bar vacant au prix de 100 000 €.

ETAT DU FONCIER

Date	Vendeur	Notaire	Désignation	Superficie en m²	Prix HT	TVA	TTC	
22/03/2007	COMMUNE AUBAGNE	SCP FRICKER	Acquisition Immeuble 15 Rue Domergue 77ca Frais de Notaire	77	49 500,00 1 078,06	-	49 500,00 1 078,06	Bien vendu février 2014
28/09/1999	BUSSON-BONIFAY	SCP FRICKER	Acquisition Immeuble IMMEUBLE 3 Place Libération Frais de Notaire	55	29 727,36 1 438,42	-	29 727,36 1 633,55	Bien vendu Aout 2016
10/08/1999	BROCOLINI	SCP FRICKER	IMMEUBLE 10 Rue Libenté Frais de Notaire	65	22 105,11 1 405,87	-	22 105,11 1 588,67	Bien à la vente
19/03/2015	TESSEIRE	SCP COULOMB	Acquisition Immeuble 12 Rastégue Aubagne Provision notaire	284	220 000,00 4 700,00	182,80	220 000,00 4 700,00	Bien à la vente
26/11/2015	CARDINALE	SCP COULOMB	Acquisition Immeuble 4 Rue Moussard Aubagne Provision notaire	193	150 000,00 3 500,00		150 000,00 3 500,00	Bien à la vente
19/02/2016	SCI MORGANA	SCP COULOMB	Acquisition Immeuble 8 Rue Moussard Aubagne Provision notaire	83	100 000,00 2 750,00		100 000,00 2 750,00	Bien à la vente
28/09/2016	CHAUDESSEGNE	SCP BENITA	Acquisition Immeuble 46 Boulevard Voltaire La penne Provision notaire	148	120 000,00 2 546,93		120 000,00 2 546,93	Bien à la vente
23/11/2016	SCI SYAB	SCP BENITA	Acquisition Immeuble 55 Allée Feuilleraie la penne Provision notaire	258	100 000,00 3 600,00		100 000,00 3 600,00	Bien à la vente

■ Etudes

Aubagne – Patrimoine 13 habitat et Unicil en centre-ville

La commune s'est interrogée sur l'opportunité d'acquérir le patrimoine appartenant à des bailleurs sociaux dans le centre-ville et de créer une structure chargée du portage foncier, de la gestion et de la réhabilitation de ces logements.

Façonéo a accompagné la ville d'Aubagne dans la définition d'une stratégie opérationnelle comportant une étude de faisabilité du projet communal, des propositions sur le processus à engager, les démarches à effectuer et les financements à mobiliser.

La Penne sur Huveaune – conventionnement des logements communaux

La ville de la Penne sur Huveaune qui possède une vingtaine de logements loués, souhaite être en mesure de les comptabiliser dans le logement social au titre de la loi SRU. Dans ce cadre, la commune s'est appuyée sur Façonéo pour disposer des conditions à respecter et de la procédure à suivre.

Coordination des actions, animation des dispositifs, mission d'accompagnement

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

L'animation des différents dispositifs opérationnels repose sur une démarche partenariale, qui regroupe aussi bien l'accompagnement de l'initiative publique, que de l'initiative privée ou l'accompagnement social des habitants des centres anciens des communes.

▪ **Veille foncière et réglementaire**

Le repérage de l'habitat dégradé, le suivi des ventes et / ou des projets d'acquisition des logements et / ou immeubles, les pré-visites effectuées lors d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) représentent des actions récurrentes.

A Aubagne

Le partenariat mis en place avec la commune sur les procédures liées à l'habitat dégradé ainsi que sur le suivi des ventes a permis d'effectuer 60 visites (DIA) en 2016, 48 logements dans une copropriété et 14 immeubles ou maisons de ville. Ces visites ont donné lieu à la rédaction de 59 avis. Une information sur le dispositif des aides à la réhabilitation a été délivrée aussi bien aux professionnels de l'immobilier qu'aux acquéreurs et a donné lieu à des réunions spécifiques.

La SEM Façonéo a, le 22 février 2016, procédé à la préemption d'un immeuble situé **10 rue Moussard**, par délégation du droit de préemption urbain du 17 février 2016, pour un montant de 70 000 €. Le propriétaire de cette maison de ville, comportant un commerce au RDC, a retiré sa vente.

Pour favoriser la redynamisation du commerce dans les périmètres prioritaires du centre-ville et du cœur historique :

- « La Rotonde » - **2 Cours Barthélémy** - fonds de commerce acquis, par préemption, en 2015, a été vendu à un artisan glacier qui entreprend des travaux sur les 2 étages du commerce
- « L'envie des Mets » – **8 Rue Moussard** – local acheté en 2016, a été loué à un artisan relieur.
-

▪ **Partenariat élargi à l'échelle communale et communautaire**

L'équipe projet s'inscrit dans un réseau de partenaires : CCAS, services logements, ADAI 13, ADIL, CAF 13, CD 13, UDAF, CARSAT, DDTM.

Ce partenariat permet d'offrir aux locataires et propriétaires un suivi global débordant le cadre du logement (mesures ASELL, soutien aux démarches administratives, relogement).

Depuis 2015, le Pays d'Aubagne et de l'Etoile s'est associé à la démarche de repérage de l'habitat dégradé, via la base de données partagée « ORTHI ».

L'équipe opérationnelle participe à différents comités de suivi et /ou de pilotage, à des groupes de travail et assiste aux conseils d'administration et assemblées générales dont la SEM Façonéo est membre :

- Comité de pilotage du Dispositif d'Hébergement Temporaire (DHT) piloté par l'ADAI
- Comité Technique de suivi de l'action d'auto-réhabilitation accompagnée conduit par les Compagnons Bâisseurs
- assemblée Générale de l'ADIL
- Groupes de travail sur la Précarité énergétique
- Pôle Départemental de Lutte et de Traitement de l'Habitat Indigne (PDLHI)...

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

▪ **L'accompagnement social**

L'ADAI 13, au sein de l'équipe projet, a accompagné en 2016 essentiellement des locataires dans tous les champs de l'action sociale, dans les différentes étapes de la réhabilitation d'un logement ou d'un immeuble.

Ces interventions sont réalisées, par téléphone ou courrier (320 en 2016), lors de visites des logements concernés (12 en 2016) et sont suivies, lorsque cela s'avère utile, de diagnostics sociaux (12 nouveaux diagnostics en 2016).

L'ADAI a rencontré au cours de l'année écoulée 22 locataires dont 10 déjà suivis en 2015.

22 situations traitées en 2016 : 9 à Aubagne, 6 à Roquevaire, 3 à Auriol, 1 à Peypin, 1 à Cuges les Pins, 1 à Saint Savournin, 1 à La Penne sur Huveaune

Parmi les ménages accompagnés, 17 souhaitent intégrer un nouveau logement (dont 9 parmi les nouveaux dossiers)

7 familles ont bénéficié d'un relogement effectif en 2016 (dont 2 parmi les nouveaux dossiers).

Pilotage des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat « centre ancien »

Mission de pilotage des 2 opérations programmées

Elle comporte l'animation des dispositifs, l'assistance aux propriétaires et locataires, la mobilisation des partenaires et le suivi des opérations. Elle comprend également des actions ciblées, liées aux thèmes prioritaires définis notamment dans l'OPAH RU.

Rappel des objectifs

Les objectifs qualitatifs partagés des 2 opérations programmées sont à la fois d'ordres économique, social, sanitaire, environnemental et architectural et s'inscrivent aussi bien dans le court que dans le long terme :

- Éradiquer les situations d'indignité et lutter contre l'indécence ;
- Assurer la diversité de la population et favoriser le maintien sur place des occupants ;
- Proposer des logements locatifs de qualité et adaptés aux besoins de la population ;
- Diminuer les déperditions et les consommations énergétiques ;
- Valoriser les centres anciens de la Communauté d'Agglomération

Dans le cadre de l'OPAH RU, les objectifs à atteindre sont les suivants :

- Requalifier de manière durable le parc d'immeubles collectifs
- Mettre fin aux dysfonctionnements urbains les plus lourds et réinvestir des sites en vue de la création d'une offre de logements sociaux adaptée aux besoins de la population.

Le dispositif d'aide de la Communauté d'Agglomération et de ses partenaires :

L'Anah dans le cadre des aides déléguées, le Conseil Départemental des Bouches du Rhône, le Conseil Régional PACA, Le Conseil Départemental du Var, la Caisse des Dépôts et Consignations participent au financement des actions et / ou de l'équipe d'animation pendant la durée de 5 ans des deux opérations programmées.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

L'OPAH RU « centres anciens » et l'OPAH « centres anciens » bénéficient d'un dispositif d'aides reposant sur le même principe :

- un socle commun formé par les aides de l'ensemble des partenaires financeurs,
- des aides complémentaires de la Communauté d'Agglomération dont l'assiette de calcul est basée sur le reste à charge après déduction des aides de toutes sortes en provenance d'autres financeurs, accompagné de la mise en place de 3 fonds :
 - Un Fonds d'aides au syndicat en faveur du redressement et de l'amélioration du fonctionnement des copropriétés ;
 - Un Fonds spécial communautaire « travaux d'office » permettant d'aller jusqu'au bout des démarches coercitives ;
 - Un Fonds spécial communautaire dédié aux frais liés au relogement des ménages.

Dossiers de demande de subvention engagés dans le cadre des 2 opérations programmées en 2016

Les dossiers de demande de subvention engagés par l'Anah

Dans le cadre des 4 Commissions Locales d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) réunies en 2016, 20 logements ont été concernés par un projet d'amélioration dans les périmètres des 2 OPAH, dont 10 en loyer maîtrisé pour un montant global d'aides aux travaux de 219 126 €.

Opérations Programmées Année 2016	Nombre de logements concernés	Montant subventions Anah	POM	POTM	Dont LI	Dont LCS	ASE
OPAH RU	11	112 735 €	0	6	4	1	14 417 €
OPAH	9	106 391 €	1	3	1	4	8 851 €
Total	20	219 126 €	1	9	5	5	23 268 €

Dans l'OPAH RU, les dossiers de demande de subvention ont porté sur 5 logements appartenant à des propriétaires bailleurs et 6 logements occupés par leur propriétaire.

OPAH RU – Répartition des subventions Anah par statut de propriétaire		
OPAH RU - Propriétaires Bailleurs (PB)	Nombre de logements aidés	Montant subvention Anah
	5	72 074 €
OPAH RU - Propriétaires Occupants (PO)	Nombre de logements aidés	Montant subvention Anah
	6	40 661 €
PO ressources très modestes	6	40 661 €
PO ressources modestes	-	-

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Dans l'OPAH, les dossiers de demande de subvention ont porté sur 5 logements appartenant à des propriétaires bailleurs et 4 logements occupés par son propriétaire.

OPAH – Répartition des subventions Anah par statut de propriétaire		
OPAH - Propriétaires Bailleurs (PB)	Nombre de logements aidés	Montant subvention Anah
	5	86 878 €
OPAH - Propriétaires Occupants (PO)	Nombre de logements aidés	Montant subvention Anah
	4	19 513 €
PO ressources très modestes	3	14 783 €
PO ressources modestes	1	4 730 €

Programme Habiter Mieux

Dans le cadre de ce programme, une enveloppe spécifique « FART » a été déléguée à la Communauté d'Agglomération.

L'Aide de Solidarité Ecologique est attribuée aux Propriétaires occupants lorsque les travaux envisagés permettent un gain énergétique de + de 25 %, aux propriétaires dans l'hypothèse où le programme de travaux permet un gain énergétique de + de 35 % et l'atteinte de la classe D.

En 2016, la subvention permet de prendre en charge 10% du montant des travaux subventionnés pour les propriétaires occupants, plafonnée à 2 000 € pour les ménages très modestes et à 1 600 € pour les ménages modestes. Les propriétaires bailleurs et les syndicats de copropriétaires continuent de bénéficier d'une prime forfaitaire de 1 500 €.

SOLIHA, nouvelle dénomination du PACT 13, intervenant auprès de Façonéo sur le volet énergie, a effectué les diagnostics d'évaluation énergétique avant/après travaux, comportant des préconisations proposées aux propriétaires.

En 2016, SOLIHA a réalisé 32 évaluations thermiques (10 pour les propriétaires occupants, 22 pour les propriétaires bailleurs).

Se basant sur les conseils délivrés pour améliorer la qualité thermique de leurs logements, 16 logements ont bénéficié d'une prime ASE (10 dans l'OPAH RU et 6 dans l'OPAH), 6 concernent des propriétaires occupants et 10 des propriétaires bailleurs.

Programme Habiter Mieux FART	Nombre de logements concernés par statut de propriété		Montant ASE
OPAH RU	PO	5	6 917 €
	PB	5	7 500 €
Total OPAH RU	10		14 417 €
OPAH	PO	1	1 351 €
	PB	5	7 500 €

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Total OPAH	6	8 851 €
Total Général Opérations programmées	16	23 268 €

Bilan des subventions engagées dans les opérations programmées depuis le 2 mai 2012

Depuis le 2 mai 2012, date de démarrage des 2 opérations programmées, l'amélioration de 90 logements a été projetée, représentant un montant total de subventions engagées par l'Anah (hors FART) de 1 459 980 €

	Années	Type opération	Nombre de logements concernés	Montant subventions Anah	Montant subventions PAE CD13/CD83/Région
	Opérations Programmées Bilan 2012-2016	2012	OPAH RU	1	6 399 €
OPAH			1	12 466 €	-
Total année 2012		2	18 865 €	-	
2013		OPAH RU	27	356 308 €	85 912 €
		OPAH	10	147 732 €	58 147 €
Total année 2013		37	504 040 €	144 059 €	
2014		OPAH RU	9	345 087 €	380 901 €
		OPAH	3	58 493 €	99 428 €
Total année 2014		12	403 580 €	480 329 €	
2015		OPAH RU	9	186 055 €	41 112 €
		OPAH	10	128 314 €	57 512 €
Total année 2015		19	314 369 €	98 624 €	
2016		OPAH RU	11	112 735 €	69 160 €
		OPAH	9	106 391 €	80 831 €
Total année 2016		20	219 126 €	149 991 €	
Total général 2012-2016		90	1 459 980 €	873 003 €	

Au cours de cette période, les dossiers de demande de subvention ont concerné 9 communes : Aubagne, Auriol, Cadolive, Cuges les Pins, La Bouilladisse, La Penne sur Huveaune, Roquevaire, Saint Savournin et Saint Zacharie.

Dans les 2 OPAH, il existe une certaine inadéquation entre les performances exigées, le montant des travaux et les caractéristiques du bâti ancien.

Les opérations de réhabilitation menées dans des immeubles construits avant 1948, sur un parcellaire imbriqué et étroit présentent des surcoûts qui peuvent dépasser les capacités financières des propriétaires occupants, difficiles à équilibrer pour les propriétaires bailleurs qui souhaitent un retour sur investissement rapide dans un marché de l'immobilier très tendu. Les objectifs inscrits dans des périmètres, très resserrés, particulièrement dans certaines communes, ne sont pas toujours en adéquation avec les potentialités du site.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Bien que la majorité des propriétaires aient réalisé des travaux d'économie d'énergie, le programme Habiter Mieux n'a pas pu être déployé à la hauteur des demandes des propriétaires résidant, en grande partie dans des maisons individuelles construites après 1948 et situées en dehors des périmètres opérationnels.

Les dossiers de demande de subvention engagés par le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et ses partenaires – Conseil Départemental 13, Conseil Départemental 83, Conseil Régional PACA

Organisées majoritairement après les CLAH, les commissions d'engagement des aides à la réhabilitation approuvent les subventions du Conseil Départemental des Bouches du Rhône, du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et du Conseil Régional PACA. Le Conseil Départemental du Var instruit lui-même les dossiers, suivant les éléments fournis par l'opérateur.

En 2016, les CLAH et la commission du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ont examiné les mêmes dossiers :

17 dossiers de demande de subvention ont été agréés lors de la commission du 16 décembre 2016 : 10 dans l'OPAH RU « centres anciens », 7 dans l'OPAH « centres anciens ».

Les collectivités ont engagé en 2016, 138 426 € (hors CD 83) correspondant à l'amélioration projetée de 20 logements, 11 dans les communes de l'OPAH RU (Aubagne, Auriol et Roquevaire) et 9 dans l'OPAH (Cadolive, Cuges les Pins, Saint Savournin et Saint-Zacharie).

Répartition des aides

Les subventions se répartissent dans 7 communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile : Aubagne, Auriol, Roquevaire, Cadolive, Cuges les Pins, Saint Savournin et Saint Zacharie.

Année 2016		Subvention CD13	Subvention CD 83	Subvention PAE	Subvention Région	Subvention collectivités	TOTAL par opération
OPAH RU	AUBAGNE	7 793 €	-	28 023 €	5 775 €	41 591 €	69 160 €
	AURIOL	4 750 €	-	3 319 €	/	8 069 €	
	ROQUEVAIRE	2 500 €	-	11 150 €	5 850 €	19 500 €	
OPAH	CADOLIVE	1 170 €	-	918 €	468 €	2 556 €	80 831 €
	CUGES LES PINS	12 000 €	-	12 025 €	10 442 €	34 467 €	
	SAINT SAVOURNIN	647 €	-	783 €	527 €	1 957 €	
	SAINT ZACHARIE	-	11 565 €	18 551 €	11 735 €	41 851 €	
Total		28 860 €	11 565 €	74 769 €	34 797 €	149 991 €	

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Subventions engagées par le Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Secteur	Nombre de dossiers	Nombre de logements aidés	Montant subventions
OPAH RU	10	11	42 492 €
OPAH	7	9	32 277 €
TOTAL	17	20	74 769 €

OPAH RU - Propriétaires occupants - Nature des travaux

Nature des travaux	AUBAGNE	AURIOL	ROQUEVAIRE	Montant subventions
Travaux d'économie d'énergie	2	2	1	10 080 €
Autonomie de la personne	1	-	-	183 €
TOTAL				10 263 €

OPAH RU - Propriétaires bailleurs - Nature des travaux

Nature des travaux	AUBAGNE	AURIOL	ROQUEVAIRE	Montant subventions
Logements très dégradés	3	-	1	25 682 €
Indécence du logement ou non conforme au RSD	1	-	-	6 547 €
TOTAL				32 229 €

OPAH - Propriétaires occupants - Nature des travaux

Nature des travaux	CADOLIVE	SAINT SAVOURNIN	SAINT ZACHARIE	Montant subventions
Travaux de « petite LHI »	-	-	1	2 027 €
Autonomie	2	1	-	1 701 €
TOTAL				3 728 €

OPAH - Propriétaires bailleurs - Nature des travaux

Nature des travaux	CUGES LES PINS	SAINT ZACHARIE	Montant subventions
Logements très dégradés	2	2	26 093 €
Travaux de « Petite LHI » / Energie	-	1	2 456 €
TOTAL			28 549 €

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Primes délivrées par le Conseil Départemental des Bouches du Rhône

L'intervention départementale est centrée sur le « développement durable » suivant trois axes d'actions :

- La maîtrise, voire la réduction, de la facture énergétique des locataires et des propriétaires occupants modestes ;
- Le développement d'une offre locative adaptée aux besoins et aux capacités contributives des ménages les plus modestes par captation et l'amélioration de logements vacants dans le parc privé existant ;
- L'accès au logement et/ou le maintien à domicile de personnes confrontées aux problèmes du vieillissement et la perte d'autonomie.

OPAH RU - Propriétaires occupants - Primes

Nature des travaux	AUBAGNE	AURIOL	ROQUEVAIRE	Montant subventions
Etiquette Energétique E	1	1	-	500 €
Etiquette Energétique D	1	1	1	1 500 €
Etiquette Energétique C et +	-	-	-	0 €
Développement durable POM	-	-	-	0 €
Développement durable POTM	1	2	1	7 431 €
Prime autonomie	1	-	-	612 €
TOTAL				10 043 €

OPAH RU - Propriétaires bailleurs - Primes

Nature des travaux	AUBAGNE	Montant subventions
Gain de deux classes énergétiques	1	2 000 €
Sortie de vacance	-	-
Remise aux normes	1	3 000 €
TOTAL		5 000 €

OPAH - Propriétaires occupants - Primes

Nature des travaux	CADOLIVE	SAINT SAVOURNIN	Montant subventions
Etiquette Energétique E	-	-	-
Etiquette Energétique D	-	-	-
Etiquette Energétique C et +	-	-	-
Développement durable POM	-	-	-
Développement durable POTM	-	-	-
Prime autonomie	2	1	1 817 €

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

TOTAL	1 817 €
--------------	----------------

OPAH - Propriétaires bailleurs - Primes

Nature des travaux	CUGES LES PINS	Montant subventions
Gain de deux classes énergétiques	2	4 000 €
Sortie de vacance	2	2 000 €
Sortie de vacance et remise aux normes	2	6 000 €
TOTAL		12 000 €

Subventions délivrées par le Conseil Régional PACA

Le Conseil Régional PACA s'engage à participer financièrement aux projets des propriétaires en complément des aides de la Communauté d'Agglomération.

OPAH RU - Propriétaires occupants - Nature des travaux

Nature des travaux	ROQUEVAIRE	Montant subventions
Travaux d'économie d'énergie	1	3 000 €
TOTAL		3 000 €

OPAH RU – Propriétaires occupants – Majoration subvention

Nature des travaux	ROQUEVAIRE	Montant subventions
Prime « Facteur 2 »	1	2 850 €
TOTAL		2 850 €

OPAH RU - Propriétaires bailleurs - Nature des travaux

Nature des travaux	AUBAGNE	Montant subventions
Logements très dégradés	1	3 515 €
TOTAL		3 515 €

OPAH RU – Propriétaires bailleurs – Majoration subvention

Nature des travaux	AUBAGNE	Montant subventions
Prime sortie de vacance et TD OU HI	1	2 260 €
TOTAL		2 260 €

OPAH - Propriétaires occupants - Nature des travaux

Nature des travaux	CADOLIVE	SAINT SAVOURNIN	Montant subventions

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Autonomie	1	1	995 €
TOTAL			995 €

OPAH - Propriétaires bailleurs - Nature des travaux

Nature des travaux	CUGES LES PINS	SAINT ZACHARIE	Montant subventions
Logements très dégradés	2	2	22 177 €
TOTAL			22 177 €

Subventions et primes délivrées par le Conseil Départemental du Var

Les primes du Conseil Départemental 83 concernent les logements vacants depuis plus de 6 mois.

Les objectifs de l'OPAH sur la commune de Saint-Zacharie sont les suivants :

- Eradiquer les situations d'indignité et lutter contre l'indécence ;
- Assurer la diversité de la population et assurer le maintien en place des occupants ;
- Maitrise des loyers, proposer des logements de qualité adaptés aux besoins de la population ;
- Diminuer les pertitions et les consommations énergétiques ;
- Valoriser les centres anciens au profit des occupants

OPAH - Propriétaires occupants - Nature des travaux

Nature des travaux	SAINT ZACHARIE	Montant subventions
Travaux d'économie d'énergie	1	2 365 €
TOTAL		2 365 €

OPAH - Propriétaires occupants - Nature des travaux

Nature des travaux	SAINT ZACHARIE	Montant subventions
Logement vacant en LCS	2	9 200 €
TOTAL		9 200 €

Repérage de l'habitat dégradé

Dans le cadre du traitement de l'habitat non décent et/ou indigne Façonéo coordonne les informations liées au suivi des différentes situations repérées sur le terrain par l'équipe opérationnelle et/ou signalées par le réseau des partenaires présents sur les périmètres des opérations programmées.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

La société, placée à l'initiative des actions à engager en matière d'insalubrité ou de péril, apporte son assistance aux organismes et collectivités pour le montage des procédures.

L'ensemble des interventions effectuées dans les logements loués font l'objet de rapports de visites et de l'établissement de bilans trimestriels et annuels adressés à l'ensemble des partenaires ainsi qu'aux représentants de chaque commune.

Le Comité technique de suivi (CTS) qui regroupe l'ensemble des intervenants* dans le traitement de l'habitat indigne se réunit tous les 2 mois (5 CTS en 2016) pour analyser les différents dossiers et rechercher les procédures adaptées au règlement de chaque situation.

**Service Habitat PAE, ARS, DDTM, services communaux (Ville d'Aubagne - service Foncier, service du logement, police Municipale, CCAS), CAF, ADAI 13, Compagnons Bâtisseurs, équipe RU Façonéo.*

Depuis la mise en place du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), la création du guichet unique, a facilité la prise en compte des logements non-décents et leur étude par la Commission Technique Partenariale pour le Logement Décent (CTPLD) gérée par la CAF.

Les rencontres du réseau de partenaires lors des CTS, permettent d'aborder de nouvelles problématiques telles que la santé mentale et l'incurie, ou d'évoquer la possibilité de mettre en oeuvre de nouveaux dispositifs, notamment les astreintes administratives à l'encontre des propriétaires indécents ou le « permis de louer ».

Bien que centré sur les périmètres des opérations programmées, le CTS a également soulevé le phénomène de division abusive de maisons individuelles susceptible de générer du logement indigne.

En 2016, Façonéo a réalisé, dans les périmètres des opérations programmées 49 interventions, dont 32 visites dans les logements identifiés, y compris le suivi des situations signalées antérieurement.

Ces interventions se répartissent comme suit : 25 à Aubagne (dont 11 visites), 4 à Auriol (dont 3 visites), 1 à Cadolive (dont 1 visite), 6 à Cuges les Pins (2 visites), 3 à la Penne sur Huveaune (dont 1 visite), 6 à Roquevaire (dont 8 visites), 1 à Peypin (dont 2 visites), 1 à Saint Savournin (dont 1 visite) et 2 à Saint Zacharie (dont 3 visites).

A la suite de ces actions, des travaux de réhabilitations ont été projetés ou réalisés dans 17 logements et des travaux de sécurité effectués dans 2 immeubles suite à des désordres structurels.

L'évaluation des désordres constatés, est suivie d'un courrier d'alerte au propriétaire lui précisant les interventions urgentes à entreprendre et l'informant de l'existence du dispositif des aides.

En cas de carence du propriétaire, le lancement des procédures appropriées est étudié en concertation avec les communes, l'Agence Régionale de Santé – ARS, la CAF (arrêtés de péril et/ou d'insalubrité, procédure non-décence).

En 2016 :

- 1 arrêté de péril ordinaire (18 avenue des Alliés pour 3 logements et structure immeuble à Roquevaire)

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

- **4 arrêtés d'insalubrité** (6 rue Martinot – logements des 1^{er} et 3^{ème} étages, 16 rue Louis Blanc logement du 2^{ème} étage à Aubagne et 17 place d'Amont, maison de village à Auriol)
- **6 rapports de visite** suite à l'intervention de l'ARS (18 avenue des Alliés – logements des 1^{er} et 3^{ème} étages à Roquevaire, 2 bis rue du Lion – logement du 2^{ème} étage à Aubagne, 1 rue de l'Eglise – logement RDC/1^{er} étage à Peypin, 5 Boulevard Chanoine Bonifay – logement du 1^{er} étage à Cuges les Pins) ;
- **1 mise en demeure municipale** (5 Boulevard Chanoine Bonifay – logement du 1^{er} étage à Cuges les Pins)
- **1 main levée d'insalubrité** suite à la réalisation de travaux (23, avenue Jeanne d'Arc – logement 1^{er} étage à Aubagne)
- **1 main levée de mise en demeure municipale** suite à la réalisation de travaux (23 rue Jeanne d'Arc à Aubagne)
- **1 visite de fin de travaux** dans 1 logement ayant fait l'objet d'une procédure d'insalubrité (6 rue Martinot à Aubagne, logement du 3^{ème} étage)
- **4 Fiches de signalement PDLHI** dans le cadre de la procédure d'insalubrité – dispositif CAF (2 bis rue du Lion – logement du 2^{ème} étage, 71 rue de la République – logement du 1^{er} étage à Aubagne, 7 rue Paul Gariel – logement du RDC à Roquevaire, 1 rue de l'Eglise – logement du RDC/1^{er} étage à Peypin)

Assistance au Conseil de territoire dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre

Le titulaire de la concession d'aménagement a assisté les services du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans les différentes démarches relevant du domaine de l'habitat privé, notamment dans :

- l'élaboration des documents ayant trait à l'attribution des aides publiques en faveur de la réhabilitation (Programmes d'Action)
- le montage administratif des procédures à l'échelle du territoire,
- l'établissement de l'ordre du jour des dossiers à présenter dans les différentes Commissions Locales d'Amélioration de l'Habitat - CLAH ainsi que le rapport d'activités annuel
- l'établissement des différents bilans d'étape et objectifs sollicités par la Délégation Locale de l'Anah ainsi que la DREAL, plus particulièrement pour l'ajustement des enveloppes déléguées à l'habitat privé,
- l'accompagnement du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans le montage de l'étude d'évaluation des OPAH, l'étude des loyers à l'échelle métropolitaine...)

L'avenant 2016 à la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé a fixé pour l'année le montant des droits à engagement alloué au Conseil de Territoire.

L'enveloppe 2016 des droits à engagements s'est élevée à :

- **475 490 € : Dotation de participation travaux et ingénierie**
- **81 645 € : Dotation programme « Habiter Mieux ».**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Bilan des actions conduites sur le territoire délégué de la Métropole AMP–Pays d’Aubagne et de l’Etoile en faveur de l’habitat privé

Les dossiers de demande de subvention engagés en 2016, représentent 29 logements subventionnés, 9 dans le secteur diffus, 11 dans l’OPAH RU « centres anciens », 9 dans l’OPAH « centres anciens ».

Les 258 742 € de crédits engagés pour les travaux d’amélioration en 2016 correspondent à un montant de travaux éligibles par l’Anah de 601 339 €.

Le nombre total de logements ayant fait l’objet de travaux s’élève à 29, soit une subvention moyenne de 8 922 € par logement pour un montant moyen de travaux de 20 736 € par logement.

19 logements ont été concernés par un projet d’amélioration déposé par les propriétaires occupants (dont 18 propriétaires très Modestes) pour un montant de 99 790 € de subvention engagées, soit environ 5 252 € en moyenne par logement.

10 logements faisant l’objet de loyer maîtrisé (5LCS, 5 LI) ont été concernés par un projet de réhabilitation déposé par des propriétaires bailleurs pour un montant de 158 952 € de subvention engagées, soit 15 895 € en moyenne par logement.

Les 9 logements subventionnés dans le secteur diffus sont occupés par leur propriétaire (6 PO autonomie et 3 PO énergie).

Les 2 dossiers engagés au titre de l’ingénierie regroupent les subventions allouées par l’Anah pour le suivi-animation des 2 OPAH « Centres anciens », comportant une part fixe et une part variable : 125 000 € au titre de l’OPAH RU, 87 500 € au titre de l’OPAH.

L’enveloppe de crédit consommée en 2016 s’élève à 471 242 € pour les travaux et l’ingénierie et à 29 462 € pour le Programme Habiter Mieux (hors ingénierie contrats locaux).

Secteur	Montant subvention travaux d’amélioration	Montant subvention ingénierie (suivi animation)	Montant Subvention Programme Habiter Mieux (ASE + AMO FART)
DIFFUS	39 616 €		6 194 € (dont 1 523 € AMO FART)
OPAH RU	112 735 €	125 000 €	14 417 €
OPAH	10 6391 €	87 500 €	8 851 €
Total	258 742 €	212 500 €	29 462 €
Total général	471 242 €		29 462 €

Aides aux Travaux d’amélioration (hors ASE, hors ingénierie)

Secteur	Nombre de logements aidés	Montant subventions
DIFFUS	9	39 616 €
OPAH RU	11	112 735 €

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

OPAH	9	106 391 €
Total	29	258 742 €

Les dossiers de demande de subvention engagés en 2016, portent sur **29** logements, 9 dans le secteur diffus, 11 dans l'OPAH RU « centres anciens », 9 dans l'OPAH « centres anciens »

Environ 15 % des crédits relatifs aux travaux d'amélioration ont été dédiés au secteur diffus. Les dossiers de demande de subvention constitués pour le secteur diffus concernent 9 logements occupés par leur propriétaire.

4.2 Les propriétaires occupants

Propriétaires Occupants (PO)	Nombre de logements aidés	Montant subventions Anah
	19	99 790 €
PO ressources très modestes	18	95 060 €
PO ressources modestes	1	4 730 €

Les dossiers de demande de subvention déposés par les propriétaires occupants se répartissent comme suit : 9 bâtiments situés dans le secteur diffus, 6 dans le périmètre de l'OPAH RU et 4 dans celui de l'OPAH.

4.3 Les propriétaires bailleurs

Propriétaires bailleurs (PB)	Nombre de logements aidés	Montant subventions Anah
	10	158 952 €
Dont loyers maîtrisés	10	

Les dossiers déposés par les propriétaires bailleurs intéressent des immeubles inscrits dans le périmètre de l'OPAH RU et de l'OPAH : réhabilitation complète de 10 logements répartis dans 7 bâtiments.

En 2016 le montant total des subventions Anah engagées s'élève à :

258 743 € pour les travaux

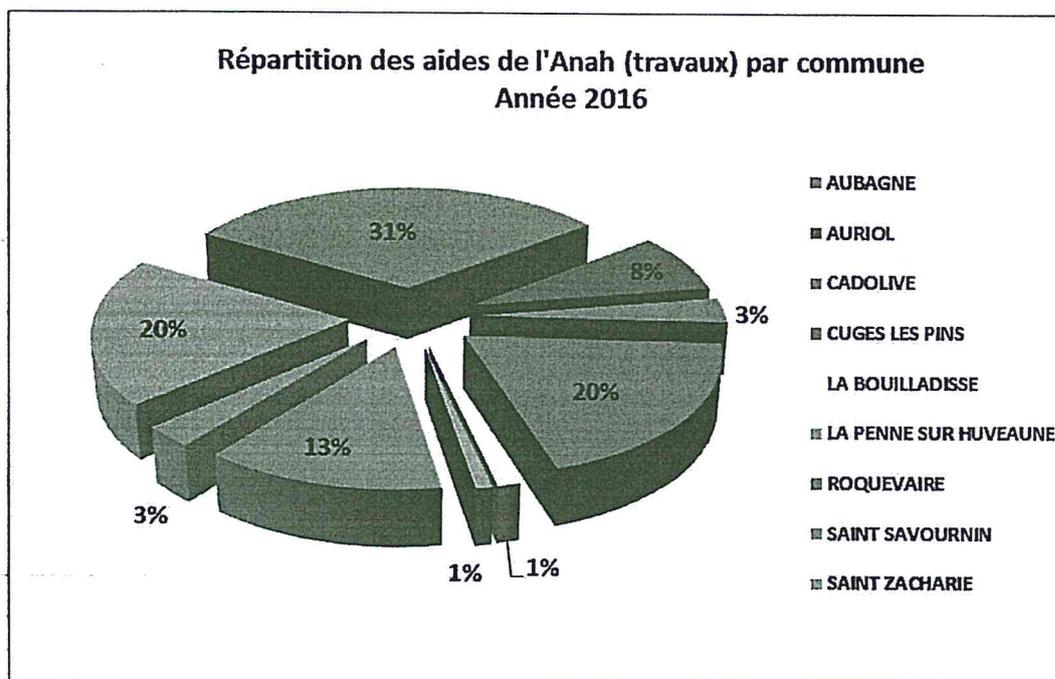
36 134 € de prime ASE+ AMO Fart + ingénierie contrats locaux

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Année 2016	Montant des travaux éligibles par l'Anah (HT)	Subvention Anah
AUBAGNE	183 756 €	80 589 €
AURIOL	37 279 €	20 504 €
CADOLIVE	17 297 €	8 649 €
CUGES LES PINS	111 242 €	50 152 €
LA BOUILLADISSE	6 708 €	3 354 €
LA PENNE SUR HUVEAUNE	4 930 €	2 465 €
ROQUEVAIRE	105 800 €	34 266 €
SAINT SAVOURNIN	14 614 €	7 307 €
SAINT ZACHARIE	119 713 €	51 456 €
Total	601 339 €	258 742 €

Les subventions se répartissent dans 9 communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile : Aubagne, Auriol, Cadolive, Cuges les Pins, La Bouilladisse, La Penne sur Huveaune, Roquevaire, Saint Savournin et Saint Zacharie.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017



La gestion administrative, financière et comptable de l'opération

S'appuyant sur les outils de gestion mis en place, la SEM Façonéo a pris en charge l'ensemble des tâches d'ordonnancement et de gestion de la concession :

- Etablissement et tenue à jour les documents comptables et de gestion faisant apparaître la situation de trésorerie,
- Bilans, plans de trésorerie prévisionnels,
- Demandes de subventions publiques auprès de l'ensemble des financeurs liées aux travaux, à l'ingénierie des dossiers de demandes de subventions, à l'ingénierie globale, aux déficits d'opérations, aux financements d'études complémentaires...
- Suivi des engagements dépenses / recettes,
- Gestion et suivi des aides du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et de ses partenaires,
- Montage et organisation des commissions d'attribution des aides.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-4-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017